

Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaisten hinnoittelujen tarkistaminen

306/62.622/2018

TL § 181

Selostus:

Kuntalain 130 §:n mukaan yritystontit täytyy luovuttaa tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava tonttien markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso:

"Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Selvittääkseen yritystonttien markkina-arvon Savonlinnan kaupunki on teettänyt Newsec Valuation Oy:llä ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi. Arvio on pöytäkirjaliitteenä A. Arvioitsijan valinnassa on noudatettu Savonlinnan kaupungin yleistä hankintaohjetta. Tarjoukset arviosta on pyydetty kolmelta eri palveluntarjoajalta. Arvioitsija vastaa arvion sisällöstä.

Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaiset perus- ja vähimmäishinnat on vahvistettu vuosittain teknisessä lautakunnassa. Vuoden 2018 hinnoittelun tekninen lautakunta on vahvistanut 30.1.2018 § 16 ja se on esitetty pöytäkirjaliitteessä B. Näiden lähinnä teollisuuskäyttöön tarkoitettujen yritysalueiden tonttien hinnat muodostuvat kiinteästä perushinnasta ja neliöhinnasta. Voimassa oleva hinnoittelu vastaa ulkopuolisen arvioijan määrittelemää hintatasoa ja näiltä osin voidaan kaupungin hinnoittelun todeta olevan markkinaperusteista ja kilpailukykyistä verrattuna naapurikaupunkeihin.

Kerimäen, Savonrannan ja Punkaharjun teollisuusalueilla (muut taajamat) voimassa oleva hinnoittelu on tällä hetkellä 1300 € + 3,05 €/m². Ulkopuolisen arvioijan tekemän selvityksen perusteella näiden tonttien markkinaperusteinen hinta olisi Kerimäellä ja Savonrannalla 1-3 €/m² ja Punkaharjulla 1-4 €/m². Kaupungin aluehinnoittelua voidaan näiden taajamien osalta pitää markkinalähtöisenä, mutta sangen korkeana. Esimerkiksi Sulkavan kunta tarjoaa yritystontteja

1,2 euron neliöhintaan ja Kiteellä luovutettujen yritystonttien keskimääräinen neliöhinta on arvioijan käyttämällä tarkasteluväillä ollut 1,3 €/m².

Kaupunginjohtajan ja elinkeinotoimen kanssa käydyn strategisen neuvottelun perusteella näiden alueiden (muut taajamat) osalta neliöhinnaksi esitetään 1,2 €/m². Esityksen mukaiset aluekohtaiset hinnat on esitetty pöytäkirjaliitteessä C.

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, jota edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan. Yritystonttien aluekohtaiset hinnoittelut vastaavat kuntalain 130 §:n mukaisia kiinteistöjen markkina-arvoja. Näin ollen hinnoittelut ovat SEUT 107 1 artiklan mukaisia eivätkä ne sisällä tukea, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä.

Yritystonttien luovutusehdot ja -periaatteet säilyvät ennallaan ja ne on kirjattu vuosittain tarkastettavaan kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoon.

Tekninen lautakunta vahvistaa uusien luovutuksen piiriin tulevien yritystonttien tonttikohtaisen hinnoittelut ja luovutustavan.

valmistelu: maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen, 044 417 4670

Yritysvaikutusten arviointi:

Sujuva yritystonttien luovutusmenettely ja tonttien markkinaperusteinen ja kilpailukykyinen hinnoittelu mahdollistavat yritysten sijoittumisen ja yritystoiminnan laajenemisen Savonlinnan alueella.

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta hyväksyy yritystonttien aluekohtaisen markkinalähtöisen hinnoittelun pöytäkirjaliitteen C mukaisesti. Hinnoittelu tulee voimaan päätöksen saatua lainvoiman.

Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaiset perus- ja vähimmäishinnat vahvistetaan vuosittain teknisessä lautakunnassa.

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.

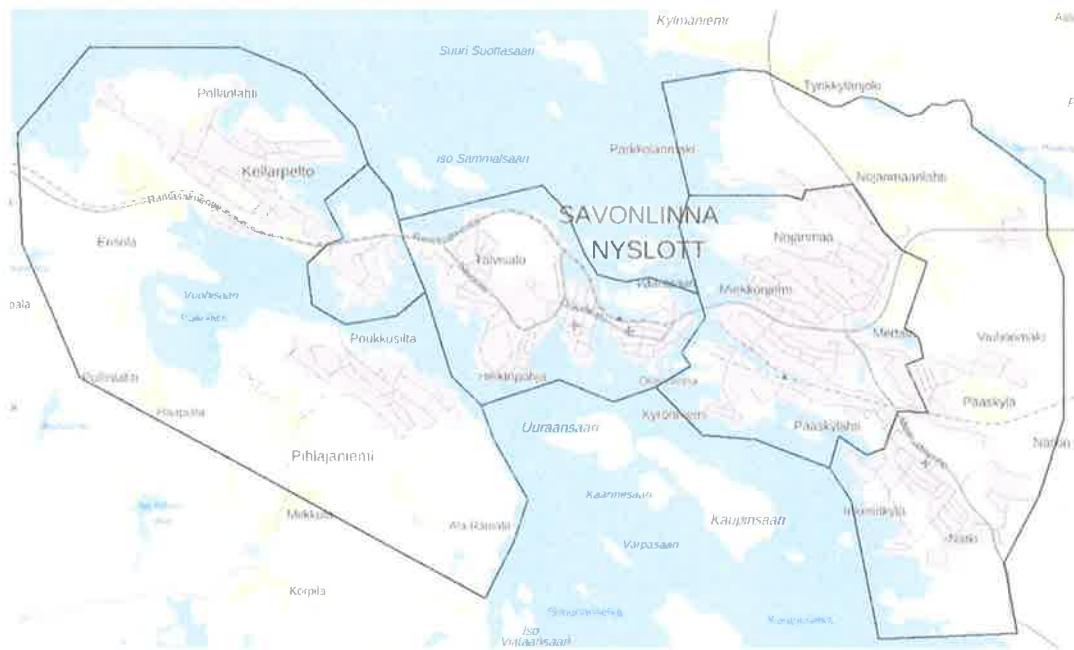
Toimenpiteet:

Tonttipalvelut

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa

30.8.2018



Newsec Valuation Oy
Mannerheiminaukio 1 A
PL 52
00101 Helsinki

Puh: 0207 420 400
Fax: 0207 420 497
www.newsec.fi

Luottamuksellisuus

Tämä lausunto on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle. Toimeksisaajan vastuu ei koske kolmansia osapuolia. Tätä arviokirjaa tulee käyttää vain myöhemmin erikseen mainittuun tarkoitukseen.

Riippumattomuus

Palkkiot, mukaan lukien tämä toimeksianto, jotka toimeksiantaja on maksanut Newsec Valuation Oy:lle (tai muille saman konsernin yrityksille Suomessa), muodostavat alle 5 % Newsec Valuation Oy:n koko liikevaihdosta.

Julkaiseminen

Arviota ei saa osittain tai kokonaan käyttää eikä niihin saa viitata tai niiden tietoja julkistaa ellei arvioija ole etukäteen kirjallisesti antanut siihen suostumuksensa. Arvion tiedot saa kuitenkin julkistaa arvion käyttötarkoituksen mukaisessa yhteydessä, jolloin on myös julkistettava toimeksisaajan eli Newsec Valuation Oy:n nimi.

Arviointi on suoritettu seuraavien toteamusten mukaisesti:

- Kaikki arviossa esitetyt lausunnot perustuvat Arvioijan parhaaseen mahdolliseen tietoon
- Tehdyt analyysit ja johtopäätökset pohjautuvat raportissa mainittuihin oletuksiin ja ehtoihin
- Arvioijalla ei ole eturistiriitoja arvioinnin kohteeseen
- Arviointipalkkio ei ole riippuvainen raportin sisällöstä
- Tämä arviointi on tehty toimeksiantajan toimittamien tietojen pohjalta sekä perustuen Newsec Valuation Oy:n liiketoiminnassaan keräämään markkinatietoon

Karttojen lähde: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom Intermap, icement P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, METI, Swisstopo ja GIS User Community.

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
1 Johdanto	4
2 Markkina-analyysi	4
2.1 Suomen taloudellinen tilanne	4
2.2 Kiinteistömarkkinat Suomessa	5
2.3 Kiinteistömarkkinat Savonlinnassa	6
3 Vertailukaupat	7
3.1 Vertailtavien kaupunkien tonttikaupat	9
4 Savonlinnan yritysalueet	11
4.1 Osa alue 1 (Savonlinnan keskusta)	11
4.2 Osa-alue 2 (itäinen)	12
4.3 Osa-alue 2 (Laitaatsilta)	14
4.4 Osa-alue 3 (itäinen)	15
4.5 Osa-alue 3 (länsi)	16
4.6 Osa-alue 4 (muut alueet)	17
4.6.1 Kerimäki	18
4.6.2 Savonranta	19
4.6.3 Punkaharju	19
4.7 Savonlinnan yritysalueiden kartat	21
5 Yhteenveto	24

1 Johdanto

Työn tehtävänä on ollut selvittää ja arvioida liike- ja toimistotonttien (kaavamääräys K) rakennus-oikeuden (€/k-m²) ja teollisuus-, logistiikka- ja varastotonttien (kaavamääräys T) tonttineloiden (€/m²) hintatasot. Tontin hintatasot on arvioitu alueittain ja käyttötarkoituksittain hintavaihteluvälillä.

Kyseessä ei ole varsinainen kiinteistökohtaisten arvioiden (AKA-arvio) laadinta, vaan yleisluonteinen hintatason määrittäminen. Maaperän mahdollista pilaantumista tai kohteen perustamiskustannuksia ei ole otettu selvityksessä huomioon.

Selvitys on tehty kauppa-arvomenetelmällä. Hintatasoja on selvitetty Savonlinnan lisäksi Imatran, Mikkelin, Kouvolan, Varkauden ja Kiteen kunnista. Tontin hintatasossa on oletettu, että asema-kaava on vahva, maa-alue tasattu ja kunnallistekniikka on tontin rajalla. Hintatasoon vaikuttavina tekijöinä on otettu huomioon alueen saavutettavuus, katuverkko, muu kunnallistekniikka, näkyvyys kaupallisesti, alueen profiili ja imago (arvio loppukäytöstä ja sen hintatasosta) sekä tontin näkyvyys pääväylille.

Työn tilaaja on Savonlinnan kaupungin Maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen. Selvitys on laadittu kiinteistökaupan ja maankäytön suunnittelun tueksi sekä tontinluovutushintojen määrittämisen taustatiedoksi. Tarkastelun ovat tehneet DI Juha Nummi, FM Viivi Helanne ja TkK Alex Ventin. Katselmuksen suoritti Alex Ventin 27.6.2018.

2 Markkina-analyysi

2.1 Suomen taloudellinen tilanne

Suomen talous kehittyi erittäin positiivisesti vuoden 2017 aikana ja positiivisen vireen ennustetaan jatkuvan seuraavinkin vuosina.

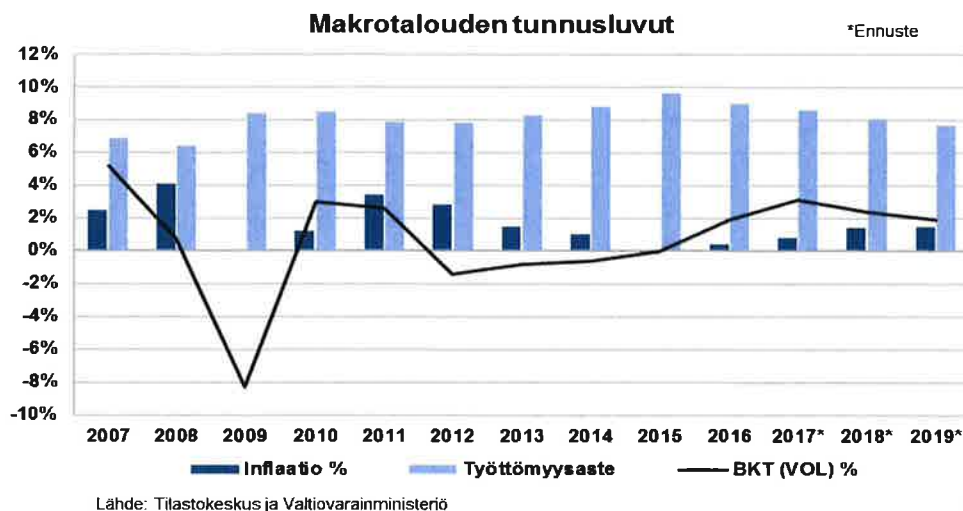
- Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan bruttokansantuote kasvoi 2,7 % vuonna 2017
- Vuosina 2018 ja 2019 Valtiovarainministeriö odottaa BKT:n kasvavan 2,4 ja 1,9 % vastaavasti
- Vuonna 2016 BKT kasvoi 2,1 prosenttia

Yksityiset investoinnit ovat kasvaneet merkittävästi 2010-luvun alun heikoista vuosista ja ovat tällä hetkellä merkittävin kasvuajuri. Työllisyys on kohentunut, mikä tukee talouskasvua yksityisen kulutuksen kasvaessa. Työttömyysaste vuonna 2017 oli 8,6 % ja sen ennustetaan alenevan alle 8 prosentin vuoden 2019 aikana. Työllisyysaste on tällä hetkellä 69,4 % ja 70 %:n rajan pitäisi rikkoutua vuonna 2018. Hallituksen tavoitteena on 72% työllisyysaste, joka onkin nyt saavutettavissa.

Myös kansainvälisen talouden näkymät ovat aiempaa paremmat ja ostovoimakorjatun BKT:n ennustetaan kasvavan n. 3,5 %/vuosi seuraavien 3 vuoden aikana.

Julkinen talous oli vuonna 2017 alijäämäinen jo yhdeksättä vuotta peräkkäin. Myös valtion budjetti vuodelle 2018 budjetti on alijäämäinen 3,0 miljardia euroa. Kestävyysvaje rasittaa edelleen Suomea vielä lähitulevaisuudessaakin vaikka makrotaloustilanne onkin parantunut huomattavasti. Bruttokansantuotteen kasvaessa ennustetaan kuitenkin, että julkisyhteisöjen bruttovelka lähtisi alentumaan lievästi vuosien 2018-2019 aikana. Tällä hetkellä velkaa on 62,5 % BKT:stä.

Inflaatio on ollut Suomessa ja Euroopassa kasvussa, mutta sen odotetaan pysyvän edelleen veraten alhaisena lähivuosina. Euroopan keskuspankin (EKP) toimien odotetaan hallitsevan deflaatiota. Euroopan keskuspankin massiiviset määrälliset elvytykset jatkuvat edelleen. Korkotasojen ennustetaan lähtevän lievään nousuun seuraavien parin vuoden aikana, mutta korkotaso pysyy edelleen historiallisesti varsin matalana varsinkin, kun EKP kertoi jatkavansa rahamarkkinoiden ostopolitiikkaa syyskuun 2018 loppuun saakka.

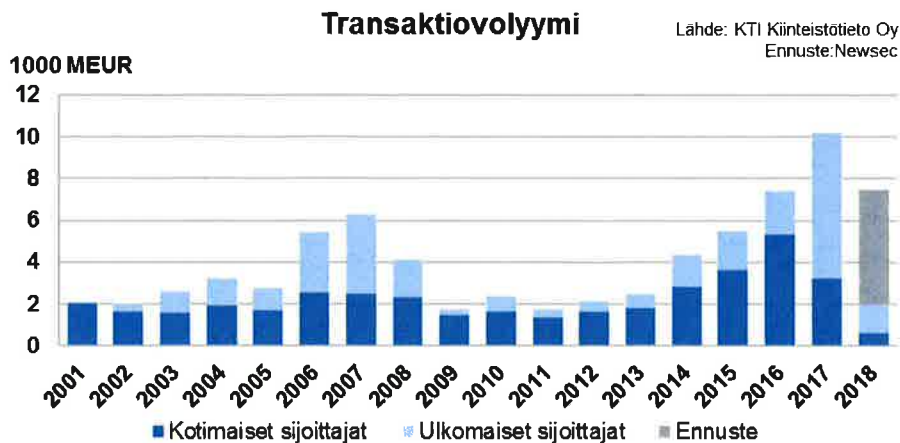


2.2 Kiinteistömarkkinat Suomessa

Vuoden 2017 transaktiovolyymi oli KTI:n mukaan n. 10,2 miljardia euroa. Ulkomaisten sijoittajien osuus volyymistä oli lähes 70 %. Merkittävin kiinteistösektori oli toimistot n. 41 % osuudella kokonaisvolyymista. Seuraavaksi merkittävin sektori oli liikekilat n. 26 % osuudella. Tulevien vuosien transaktiovolyymi riippuu huomattavasti rahoituksen saannista, korkotason kehityksestä sekä viime vuosien kaltaisten suurempien kiinteistöjärjestelyiden määrästä, mutta arvioimme että volyymi tulee olemaan tänä vuonna 7-8 mrd euron välillä.

Suomen kiinteistömarkkinat ovat edelleen painottuneet pääkaupunkiseudulle, joskin kaupankäynti on levinnyt vuoden 2015 syksystä lähtien myös muualle Suomeen. Pienemmillä paikkakunnilla liikekohteet ja etenkin päivittäistavarakauppaa palvelevat kiinteistöt sekä vuokra-asunnot ovat olleet sijoittajien mielestä kiinnostavia. Tästä hyvänä esimerkkinä on ranskalaisen Corum AM:n hallinnoiman rahaston ostamat neljä liikekiinteistöä Loviisasta, Kauhavalta, Raahesta ja Orivedeltä. Myös toimisto- ja liikekiinteistöillä on ollut kysyntää Helsingin ulkopuolella, mistä kertoo uuden Agore Kiinteistöt –sijoitusyhtiön (ELO, Trevian, AP1) sekä toimistokiinteistöihin keskittyvän Kielo -sijoitusyhtiön (Brunswick) perustaminen.

Vuoden 2017 suurin kauppa oli Spondan myynti Blackstonelle n. 3,8 miljardilla eurolla. Muita merkittävimpiä kauppia ovat olleet mm. Kampin kauppakeskuksen 50% osuuden kauppa TH Real Estatelle sekä viiden Cityconin kauppakeskuksen myynti Cerberukselle. Loppuvuoden merkittävin kauppa oli Nokian entisen pääkonttorin kauppa, jossa Exilion myi kiinteistön Deutsche Asset Management:n hallinnoimalle rahastolle 164 M €:lla. Kauppahinta vastasi noin 4,65 prosentin alkutuottoa.



2.3 Kiinteistömarkkinat Savonlinnassa

Savonlinnan kaupunki on kärsinyt väestökadosta 2000-luvulla ja tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väkiluku pienenee tulevaisuudessakin. Lakkautettu opettajankoulutus on lisäksi huolestuttava asia Savonlinnan markkina-alueella. Koulutuksen lopettamisella voi olla vaikutusta muun muassa uusien yritysten sijoittumiseen sekä työikäisen väestön määrään Savonlinnassa, kun kaupunkiin ei tule yhtä paljon uusia opiskelijoita kuin ennen.

Kiinteistömarkkinoilla toimii lähinnä paikallisia sijoittajia ja käyttäjäomistajia. Kotimaisia kiinteistö-sijoitusyhtiöitä kiinnostaa lisäksi liike- ja teollisuuskiinteistöt osana isompaa portfolioa. Teollisuuskiinteistömarkkinat toimivat kuitenkin lähes poikkeuksetta käyttäjäomistajien eli yritysten voimin. Tonttien kaupat tehdään usein olemassa olevien yritysten lisäalueeksi.

Savonrannan, Kerimäen ja Punkaharjun kiinteistömarkkinat ovat varsin ohuet. Savonrannassa Savonlinnan kaupunki on vuokrannut pari maa-aluetta viimeisen 10 vuoden aikana. Kerimäellä on tehty 3 teollisuustontin kauppaa ja Punkaharjulla yksi teollisuustontin kauppa. Lisäksi rakennettujen teollisuuskiinteistöjen kauppia on tehty 5 – 6 kappaletta näillä alueilla viimeisen 10 vuoden aikana, joka kuvaa markkinoiden hiljaisuutta, joskin kiinteistökauppoja kuitenkin tehdään.

Kaiken kaikkiaan Savonlinnan keskustan ympäristön alueet toimivat Savonlinnan yritysalueiden moottorina, joissa toimii useita toimijoita usealla eri alalla. Aluekeskustaajamissa toimii yksittäisiä yrityksiä, jotka tuovat näille Savonlinnan keskustasta osin kaukanakin sijaitseville alueille lisää elinvoimaa.

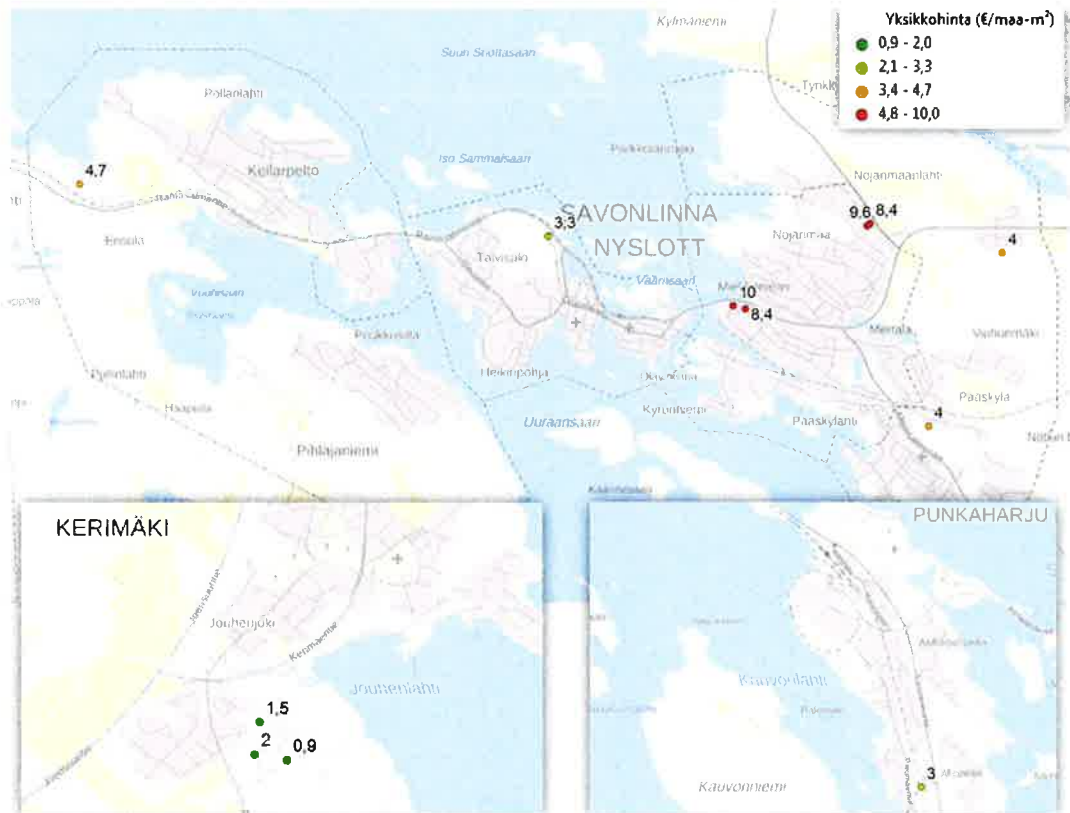
3 Vertailukaupat

Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä haettiin kaikki rakentamattomien K- ja T-kortteli-alueiden yritystonttien kaupat. Tilastollisessa tarkastelussa painotettiin neliömetrihintoja. Kiinteistökauppojen lisäksi on huomioitu maavuokrasopimuksia vertailuaineistona.

Savonlinnan kaupungin alueella on 2008 – 2018 tehty 14 kpl rakentamattomien yritystonttien kauppaa ja 41 kpl yritystonttien vuokrasopimuksia. Menekki vastaa 5 – 6 yritystontin luovutusta vuosittain. Arvioimme menekin lukumääräisesti jatkuvan seuraavan viiden vuoden aikana samana tai laskevan hieman.

T-tontit

T-tonttien kauppia oli yhteensä 12 kpl ja hintataso vaihteli (alaneljännes-mediaani-yläneljännes) 2,9 – 4 – 8,4 €/m². Kauppojen alueellinen jakautuminen on esitetty kartassa 1.



Kartta 1. T-tonttikaupat Savonlinnassa vuosina 2008-2018.

Aineistosta kolme kauppaa oli Kerimäen alueelta ja yksi Punkaharjulta, muut painottuivat Savonlinnan keskustan ympäristöön. Kerimäen teollisuustonttien yksikköhinnat olivat 0,9, 1,5 ja 2,0 €/m² ja Punkaharjun teollisuustontin yksikköhinta 3,0 €/m². Alla olevassa taulukossa on esitetty kaikkien vertailukauppojen tunnusluvut:

T-tontit	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	13 800	21 800	32 300	37 300	12
€/m ²	2,9	4,0	8,4	5,0	
€/k-m ²	5,0	8,3	15,5	11,5	
Pinta-ala	2 848	5 720	10 133	7 654	
Tehokkuusluku	0,3	0,4	0,5	0,4	

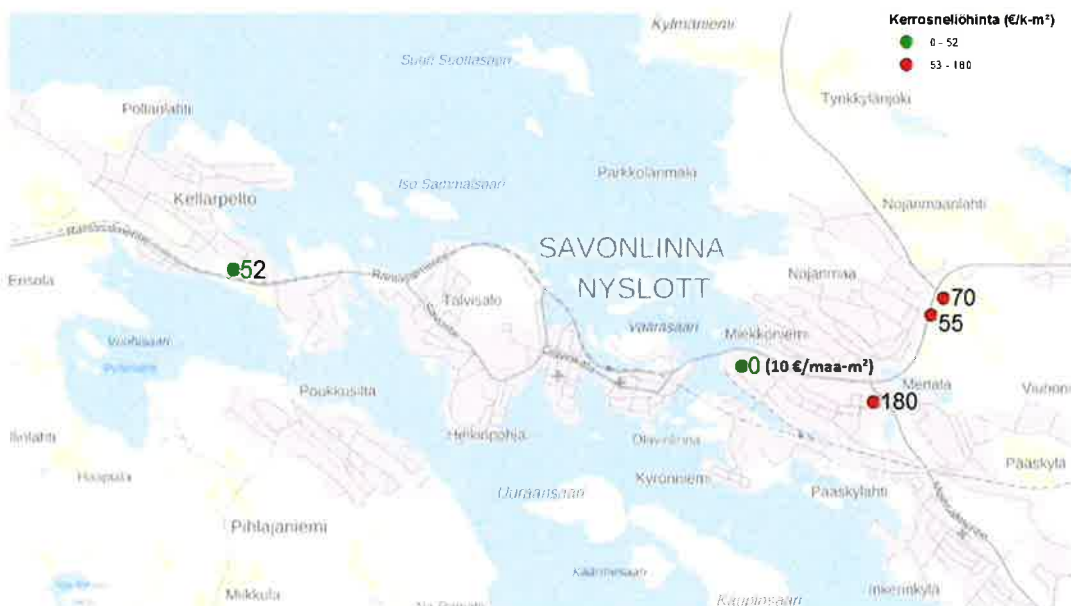
Rakentamattomien teollisuustonttikauppojen lisäksi on haettu teollisuuskiinteistökaupat, jossa rakennukset eivät kuuluneet kauppaan tai rakennukset olivat arvottomat. Alla on näiden teollisuustonttikauppojen tunnusluvut:

T-tonttikaupat (vain arvottomia rakennuksia tai rakennukset eivät kuulu kauppaan)					
	1. kvartili	Mediaani	3. kvartili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	16 300	18 300	22 600	29 600	6
€/m ²	4,2	4,7	6,6	5,5	
€/k-m ²	8	11	12	12	
Pinta-ala	3 668	3 992	5 373	4 833	
Tehokkuusluku	0,40	0,45	0,50	0,47	

K-tontit

K-tonttien kauppiaa oli yhteensä 5 kappaletta; 4 liiketonttia ja yksi toimistotontti. Liiketonteille on rakentunut kaksi päivittäistavaramyymälää, jotka sijaitsevat Kellarpellossa ja Mertalassa (ks. kartta 2). Näiden kerrosneliö hinnat ovat olleet 52 ja 180 €/k-m² ja yksikköhinnat 20 ja 34 €/m². Kalliimpi kauppa tehtiin 2008 Mertalassa ja toinen 2014 Kellarpellossa. Kaksi muuta K-tonttikauppaa on tehty Nojanmaalla vuonna 2015. Näille tonteille on myöhemmin rakentunut K-Rauta ja Tokmanni myymälät. Molempien tonttien käytetyn rakennusoikeuden hinnaksi muodostui kaupungin päätöksellä 85 €/k-m². Käyttämättömästä rakennusoikeudesta ostaja maksoi alempaa hintaa, joka oli noin 20 €/k-m², joka oli lähellä maaneliön yksikköhinnan tasoa. Näiden tonttien rakennusoikeuden hinnat, laskettuna koko rakennusoikeudella on 55 €/k-m² (K-rauta) ja 70 €/k-m² (Tokmanni).

Myyty toimistotontti sijaitsee Teknologiapuistossa. Tontille on rakentunut ammattikorkeakoulun koulu- / toimistorakennus. Tontin rakennusoikeudesta ei ole tietoa, mutta yksikköhinta oli 10 €/m² vuonna 2009, eli lähemmäs teollisuustontin hintatasoa.



Kartta 2. Savonlinnassa vuosina 2008 - 2018 tehdyt K-tonttien kaupat.

Maanvuokrasopimukset

Maanvuokrasopimustiedot on saatu Savonlinnan kaupungilta vuosilta 2008 – 2018. Huomioituja vuokrasopimuksia on yhteensä 31 kappaletta. Luovutukset on järjestetty osa-alueittain alla olevan taulukon mukaisesti:

Teollisuustontit (T):		Liiketontit (K):	
Nätki	3,3 - 4,3 €/m ²	Keskusta	120 €/k-m ²
Aholahti	4 - 7,2 €/m ²	Nojanmaa	100 - 180 €/k-m ²
Itäinen yrityspuisto	3,2 - 5,4 - 6,9 €/m ²		
Lypsyniemi	7,26 €/m ²		

Pajatie	4,5 - 5,6 €/m ²
Pääskylähti	4,7 - 7,3 - 12,7 €/m ²
Teknola	5,4 €/m ²

3.1 Vertailtavien kaupunkien tonttikaupat

Hinnoittelun tueksi on lisäksi haettu T- ja K-tonttien vertailukauppoja vertailtavista kaupungeista ajanjaksolta 2013-7/2018. Vertailukaupungit ovat Imatra, Mikkeli, Kouvola, Varkaus ja Kitee. Alla on esitetty kunkin kaupungin T- ja K-tonttien vertailukauppojen tunnusluvut.

Imatra

T-tonttikaupat					
	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	18 000	20 900	25 000	20 900	5
€/m ²	2,0	3,5	5,5	4,6	
€/k-m ²	6	12	18	14	
Pinta-ala	3 768	4 344	5 094	6 033	
Tehokkuusluku	0,30	0,30	0,35	0,33	

K-tonttikaupat					
	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	353 800	530 700	1 099 000	662 900	6
€/m ²	22	37	66	43	
€/k-m ²	50	118	159	104	
Pinta-ala	7 773	21 889	32 350	20 592	
Tehokkuusluku	0,30	0,38	0,60	0,48	

Keskustan alueella rakentamattomien teollisuustonttien yksikköhinnat ovat liikkuneet 3 - 6 €/m²:n tasolla. Selkeästi keskustan ulkopuolella yksikköhinnat ovat alhaisemmat, noin 2 €/m². K-tonttikaupat olivat pt-kauppojen tai huoltoasemien paikkoja. Kaikki vertailukohteet sijaitsivat Imatran keskustan lähistöllä.

Mikkeli

T-tonttikaupat					
	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	7 300	12 400	33 000	38 900	25
€/m ²	3,0	4,0	7,5	5,5	
€/k-m ²	8	13	15	13	
Pinta-ala	1 960	3 958	7 000	5 803	
Tehokkuusluku	0,3	0,4	0,5	0,4	

Mikkelin parhaat T-tontit, lähimpänä keskustaa ja hyvien liikenneyhteyksien varrella on myyty yksikköhintaan 10 - 15 €/m². T-tontit, jotka sijaitsivat keskustan ympärillä olevilla teollisuusalueilla on myyty yksikköhintaan 3 - 8 €/m².

Mikkelissä ei ollut tehty yhtään K-tonttien kauppaa tarkasteluajanjaksolla.

Kouvola

T-tonttikaupat					
	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	21 300	29 700	34 000	33 900	13
€/m ²	4,0	6,9	15,0	8,9	
€/k-m ²	9	15	30	19	
Pinta-ala	2 260	3 170	8 007	9 177	
Tehokkuusluku	0,4	0,4	0,5	0,4	

K-tonttikaupat					
	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	60 400	62 000	88 000	78 300	3
€/m ²	12,5	20,0	22,1	16,4	
€/k-m ²	25	40	44	33	
Pinta-ala	4 071	5 704	9 052	6 847	
Tehokkuusluku	0,5	0,5	0,5	0,5	

Keskustan läheisyydessä teollisuus- ja varastotonttien yksikköhinnat ovat liikkuneet 15 - 25 €/m² tasolla. Kauempana keskustassa yksikköhinnat ovat olleet selkeästi alhaisemmat, noin 3 - 5 €/m². K-tonttien vertailukaupoista yksi oli rakentunut (vannetukku), muut olivat liikepaikan rakentamattomia tontteja.

Varkaus

T-tonttikaupat					
	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	4 300	5 800	7 300	5 800	4
€/m ²	3,5	3,5	3,5	3,5	
€/k-m ²	5	7	8	7	
Pinta-ala	1 239	1 665	2 086	1 660	
Tehokkuusluku	0,40	0,55	0,70	0,55	

K-tonttikaupat					
	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	22 400	23 100	23 900	23 100	2
€/m ²	16	19	22	19	
€/k-m ²	17	20	23	20	
Pinta-ala	1 169	1 363	1 557	1 363	
Tehokkuusluku	0,89	0,93	0,96	0,93	

Varkaudella kaikki teollisuus- ja liiketonttikaupat sijoittuivat keskustan lähistään. Teollisuustonttien yksikköhinnat vaihtelevat hieman, mutta ne eivät ole muuttuneet ajan myötä eikä sijainnilla (keskustan läheisyydessä) ole ollut vaikutusta.

Toinen K-tonteista on paremmalla sijainnilla aivan kuntakeskuksessa ja sen yksikköhinta on vastaavasti korkeampi. K-tonttien yksikköhinnat ovat lähes samat kuin kerrosneliö hinnat.

Kitee

T-tonttikaupat					
	1. kvartiili	Mediaani	3. kvartiili	Keskiarvo	KPL
Kauppahinta	7 700	10 400	12 000	10 400	7
€/m ²	1,2	1,3	1,5	1,3	
€/k-m ²	3	4	5	4	
Pinta-ala	7 157	7 575	9 682	8 707	
Tehokkuusluku	0,30	0,30	0,35	0,33	

Teollisuus- ja varastotonttien hinnat ovat tasaiset koko kunnan alueella, eikä keskustan läheisyys näytä vaikuttavan yksikköhintoihin. Kiteen kunta oli luovuttajan kaikissa vertailukaupoissa.

Kiteellä ei ollut tehty yhtään K-tonttien kauppaa tarkasteluajanjaksolla.

4 Savonlinnan yritysalueet

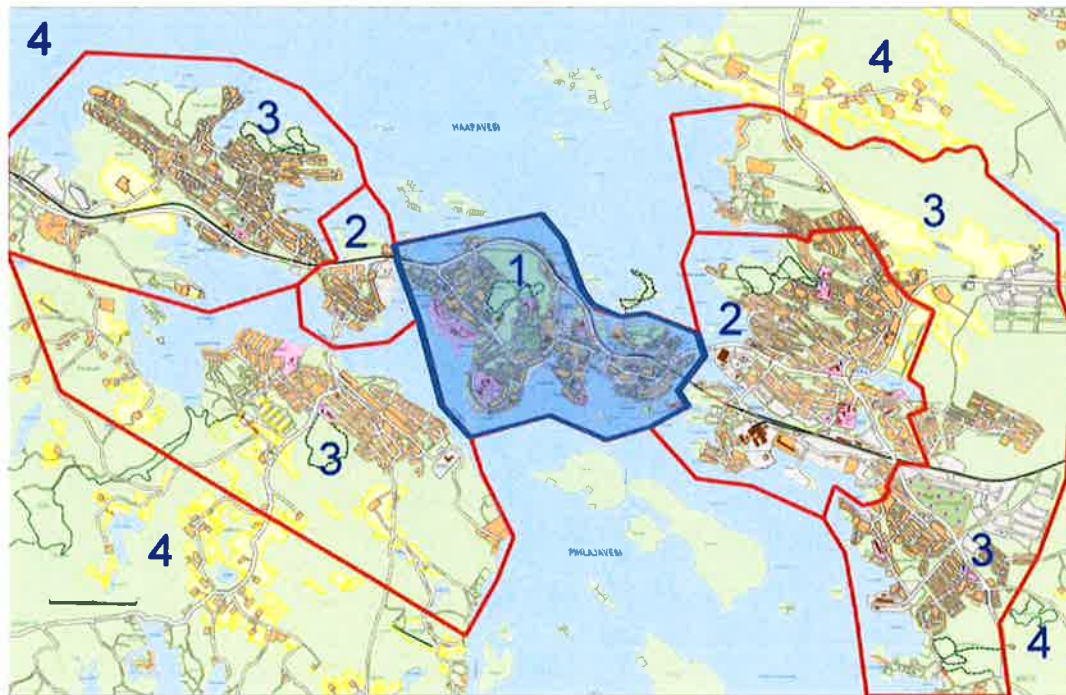
Tässä kappaleessa on kuvattu hinnoiteltavat alueet. Jokaisesta osa-alueesta on opaskartta ja Newsecin määrittämä hintataso sekä lyhyt kuvaus alueen ominaispiirteistä. Hinnoiteltavat osa-alueet raportoidaan Savonlinnan kaupungin määrittämän aluejaon mukaisesti. Alueet ovat Savonlinnan keskusta (osa-alue 1), Läntinen ja itäinen osa-alue 2 sekä läntinen ja itäinen osa-alue 3. Lisäksi hinnoiteltiin edellä mainitun jaon ulkopuoliset reuna-alueet sekä Kerimäen, Savonrannan ja Punkaharjun taajamien yritysalueet (osa-alue 4).

Savonlinnan saavutettavuus teitse on kohtuullisen hyvä länsi- ja itäsuunnassa. Pohjois – eteläsuuntainen saavutettavuus on heikompi Saimaan vesistön vuoksi. Henkilöjunaaliikenne kulkee Kouvolan ja Parikkalan kautta. Savonlinnassa on myös lentokenttä.

Kaikilla osa-alueilla on toimiva kunnallistekniikka, johon tällä hetkellä myytävänä olevat tontit voi liittää. Arvioimme rakentamisen volyymin pienenevän lähivuosina ja keskittyvän Savonlinnan keskustan tuntumaan. Teollisuusrakentamisessa keskeisiä hankkeita ovat nykyisten toimitilojen laajennukset ja pienet käyttäjäomistajahankkeet.

4.1 Osa alue 1 (Savonlinnan keskusta)

Savonlinnan keskustassa toimii kaupallisia palveluita. Alueella on sekä liike- että toimistorakennuksia (kartta 3). Palvelut sijaitsevat lähinnä Olavinkadun ja Tulliportinkadun varteen. Alueen länsiosassa Sortteerinlahdessa, Laitaatsillantien varrella on jonkin verran tyhjää pienteollisuustilaa. Pääasiassa keskustan osa-alueen toimitilakysyntä on kuitenkin kohtuullisen hyvä. Yliopiston lähdöllä Heikinpohjalta tulee olemaan vaikutuksia alueen houkuttelevuuteen kun opiskelija- ja työikäinen väestön osuus pienenee. Tämä tuo epävarmuutta työpaikkojen pysyvyydestä ja sitä kautta laajemmin asuntomarkkinoihin. Keskustan alueella ei ole maankäyttöinsinööri Riku Mönkösen mukaan tontteja myynnissä, joten yritystonttimarkkina tällä osa-alueella on hyvin hiljainen.



Kartta 3. Osa-aluekartta, alue 1 (alueen raja-alue sinisellä).

Keskusta-alue ei ole tyypillinen yritysalue, jolle voidaan määrittää keskimääräinen rakennusoikeuden vaihteluväli. Alueelle kohdistuva kysyntä koskee pääasiassa liiketontteja, joiden rakennusoikeuden arvo tulisi määrittää tapauskohtaisesti. Vähimmäisarvoina keskusta-alueen liiketontteille voidaan pitää viereisen 2 alueen keskiarvoa 50 €/k-m². Päivittäistavarakaupan osalta keskusta-alueen hintataso on tapauskohtaisesti 100 €/k-m² ylöspäin.

Hintatasojen vaihteluväliksi alueella on arvioitu:

- K-tontit: tapauskohtaisesti
- Päivittäistavarakauppa: tapauskohtaisesti

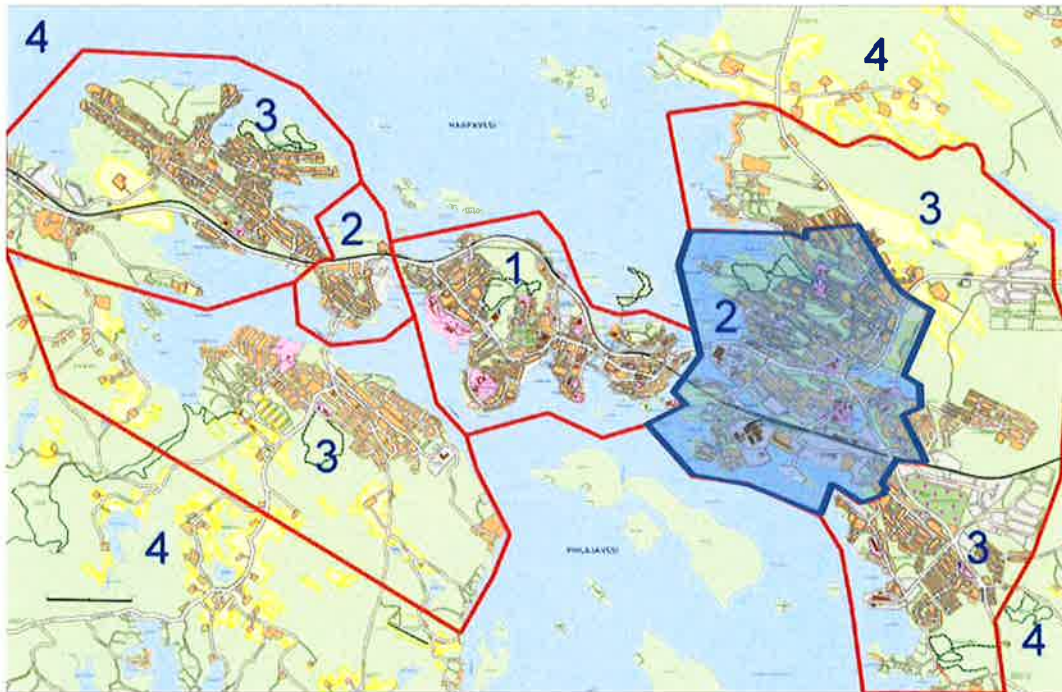
4.2 Osa-alue 2 (itäinen)

Alueella on useampi yritysalue ja liikekeskittymä. Yritysalueet ovat Lypsniemen yritysalue (Teknologiapuisto), Pääskylahden yritysalue etelässä ja Pajatien yritysalue pohjoisessa.

- Lypsniemen Teknologiapuiston merkittävimmät toimijat ovat Andritzin konepaja ja Ammattikorkeakoulu. Toimijat ovat riippuvaisia UPM:n teollisuudesta Pääskylahdella. Alueelle on viime vuosina rakentunut uusi toimistorakennus ammattikorkeakoulun käyttöön. Muita toimijoita ovat muun muassa Savonlinna Works Oy, Stora Enso, Konecranes, SP Stainless Oy ja FSP. Alue on teollisuuspainotteinen. Alueen itäpuolella on myös pieni teollisuusliikealue, jossa toimii korjaamotyyppisiä toimijoita.
- Pääskylahden merkittävin toimija on UPM Kymmene. Schaumannintien eteläpuolella on syvä satama ja se on varattu raskaalle teollisuudelle. Schaumannintien varrella on varasto- ja teollisuustoimintaa. Toimijoita ovat muun muassa katsastusasema, Posti ja kierätysmyymälä.
- Pajatie on pienyritysvaltainen yritysalue, jossa toimii autokorjaamo / -liike sekä pieniä maatalouteen liittyviä toimijoita. Alueella on muun muassa K-Maatalous ja Hankkija. Pajatien sijainti on muita yritysalueita syrjäisempi.

Osa-alueen liikekeskittymät ovat Mertalan, Lypsniemen ja Nojanmaan liikekeskittymät.

- Mertalan kauppa-alueella on uudehko K-Supermarket, S-market, pari autokauppaa, autokorjaamoja, huoltoasema ja katsastusasema. Alueen toimijat ovat pieniä palvelutyyppisiä yrityksiä. Mertalan saavutettavuus on hyvä Savonlinnantien ja Moinsalmentien risteyksen tuntumassa.
- Lypsniemen kauppa-alue on pieni. Alueen merkittävin toimija on Lidl. Muita toimijoita ovat Shell ja ravintola Paviljonki. Lisäksi alueella on työkaluliike ja pizzeria. Kaikki toimijat ovat pieniä.
- Nojanmaan kauppakeskittymässä toimii Prisma, Tokmanni, K-rauta ja Carlson rauta-kauppa. Nojanmaan alue kehittyy itään, johon on äskettäin rakentunut K-rauta ja Tokmanni. Alueen toimijat ovat vahvoja toimijoita Suomessa. Nojanmaan saavutettavuus Savonlinnantien varrella on erinomainen.



Kartta 4. Osa-aluekartta, alue 2 itäinen (alueen raja-
aus sinisellä).



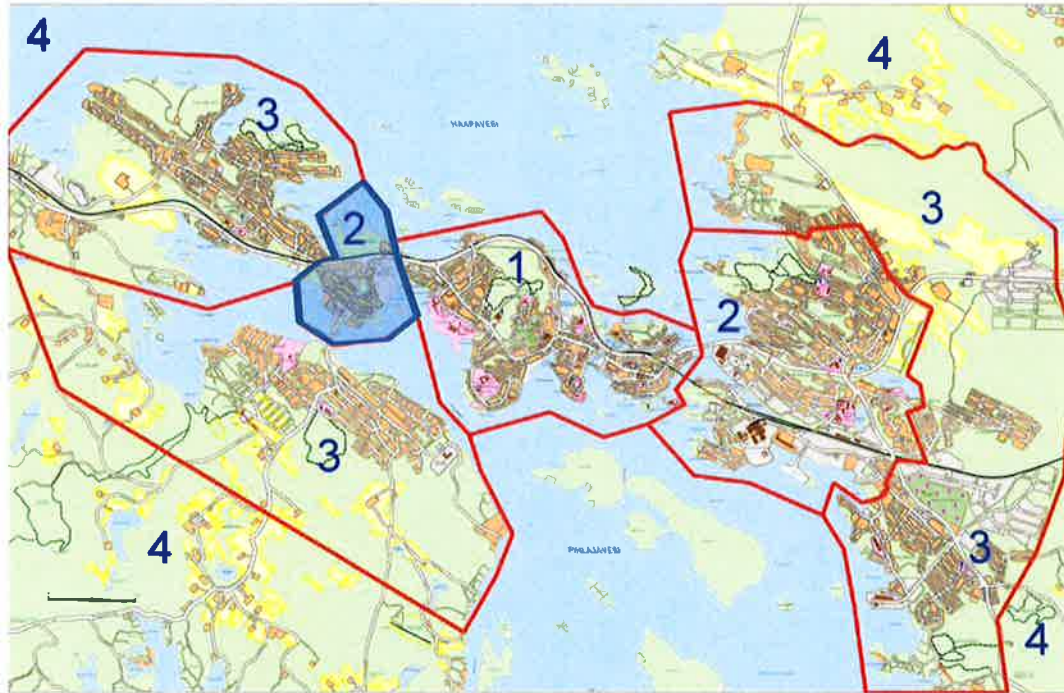
Valokuvat: Vasemmalla Teknologiapuiston AMK:n tilat ja oikealla Mertalan kauppa-alue

Hintatasojen vaihteluväliksi alueella on arvioitu:

- K-tontit 30 – 80 €/k-m² (Pajatie 20 – 50 €/k-m²)
- Päivittäistavara-
kauppa 100 – 150 €/k-m²
- Teollisuus- ja varastotontit 5 – 12 €/m²

4.3 Osa-alue 2 (Laitaatsilta)

Valtatie 14 varrella on pieni kaupallinen keskittymä, jossa toimii mm. ABC, Lidl ja JYSK. Mirrilän uusi K-Supermarket on osa-alueen ulkopuolella, mutta liittyy tiiviisti Laitaatsillan liikealueeseen. Laitaatsillan itäpuolella on telakka ja satama. Alueen rakentaminen on Savonlinnan kaupungin Riku Mönkkösen mukaan haastavaa korkeuserojen ja kallioperän vuoksi. Alueen saavutettavuus ja näkyvyys Valtatien varrella ovat erinomaiset.



Kartta 5. Osa-aluekartta, alue 2 Laitaatsilta (alueen rajausta sinisellä).

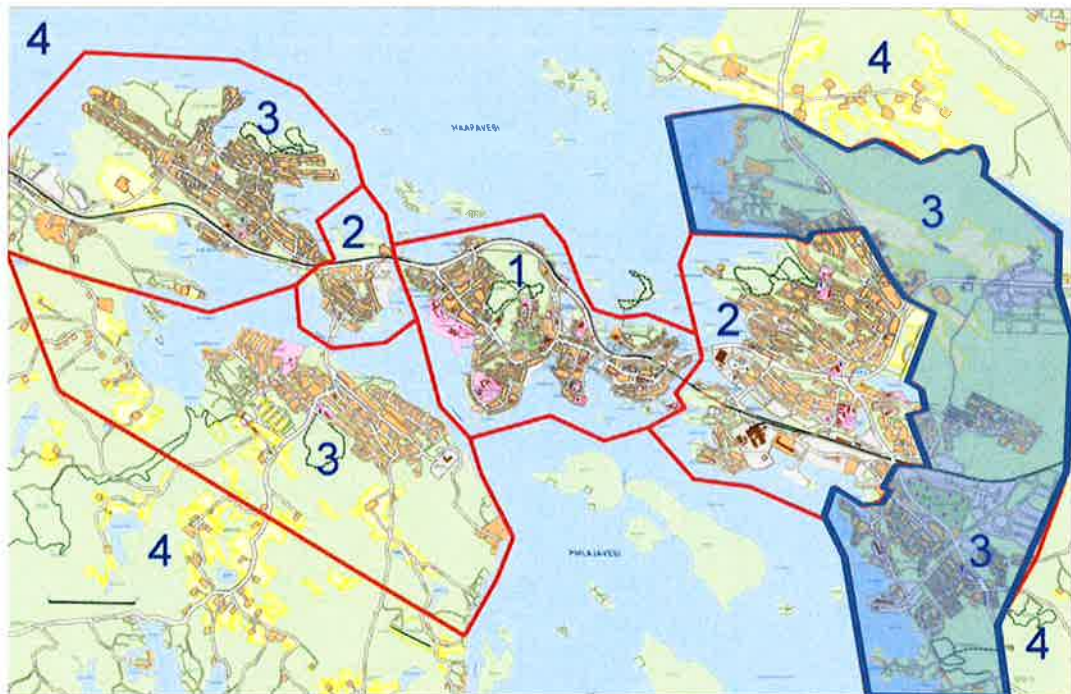
Hintatasojen vaihteluväliksi alueella on arvioitu:

- K-tontit 30 – 80 €/k-m²
- Päivittäistavarakauppatontit 100 – 150 €/k-m²
- Teollisuus- ja varastotontit 5 – 10 €/m²

4.4 Osa-alue 3 (itäinen)

Osa-alueella on Itäväylän yrityspuisto, Nätkin teollisuusalue ja Teknolan teollisuusalue.

- Itäväylän teollisuuspuiston pohjoispuolella on autoliike, autohuollon toimijoita ja mm. Norlco OY ja Uittokalusto Oy. Teollisuuspuiston eteläpuoli on logistiikkapainotteinen. Alueen yrityksillä on kuitenkin myös palvelu- ja kauppatoimintaa. Itäväylän teollisuuspuisto on kehittyvä, vilkas yritysalue hyvällä sijainnilla.
- Nätkin teollisuusalueella on pääosin varastotyyppistä toimintaa. Useat tontit ovat varastointikäytössä, ilman mitään merkittäviä rakennuksia. Alueen yritykset ovat myös pääosin suhteellisen pieniä. Alueella on paljon rakentamattomia maa-alueita. Alueen sijainti on kohtuullinen Savonlinnan keskustan tuntumassa, mutta ei minkään merkittävän tien varrella.
- Teknolan teollisuusalue sijaitsee rannalla osa-alueen eteläpuolella. Alueella on sekä vanhoja että uusia isoja yrityshalleja. Vaikka alue on suhteellisen pieni on siellä vilkasta yritystoimintaa. Joitakin yrityksiä palvelevat satamalaiturit.



Kartta 6. Osa-aluekartta, alue 3 itäinen (alueen raja-
aus sinisellä).



Katselmuskuvat: Vasemmalla Teknolan vanha kanta, keskellä Teknolan uusi kanta, oikealla Nät-
kin teollisuusalue

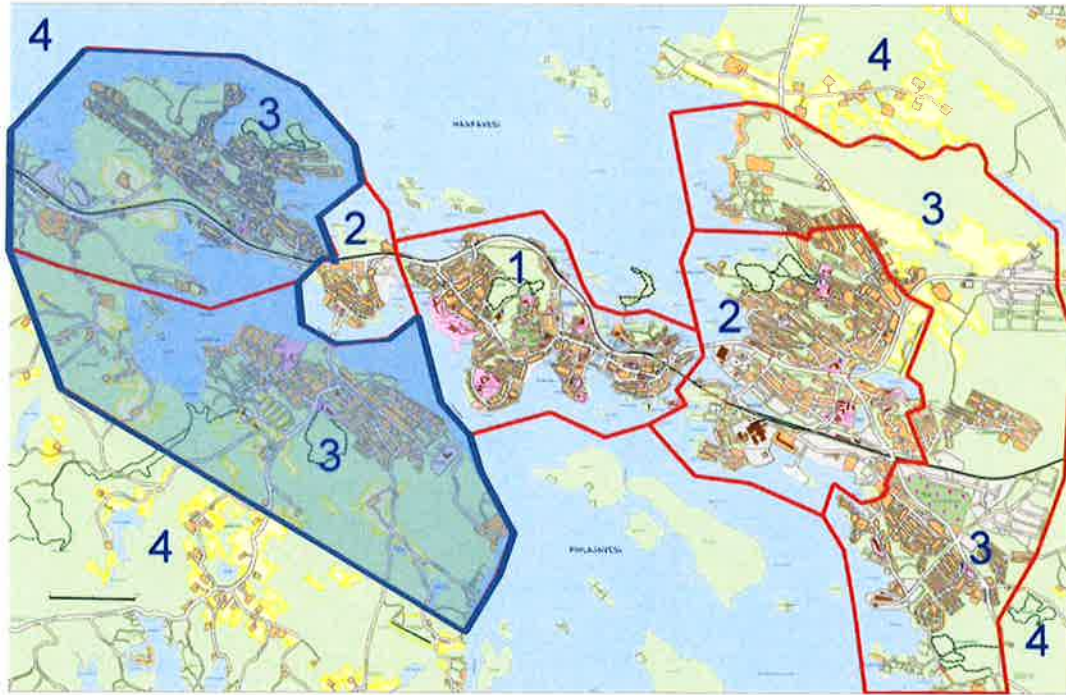
Hintatasojen vaihteluväliksi alueella on arvioitu:

- Teollisuus-varastotontit 4-7 €/m² (Nätki 3-5 €/m²)
- K-tontit 15-50 €/k-m²
- Päivittäistavarakauppatontti 50-100 €/k-m²

4.5 Osa-alue 3 (länsi)

Osa-alueen ainoa yritysalue on Aholahden teollisuusalue. Alueella on autokorjaamoja, pienteollisuutta ja varastointimaa-alueita. Alueella on myös rakennustarvikekauppa.

Alueen itäosaan, Laitaatsillan lähelle on rakentunut K-Supermarket. Muuten alueella on lähinnä asuinrakennuksia.



Kartta 7. Osa-aluekartta, alue 3 länsi (alueen raja-alue sinisellä).



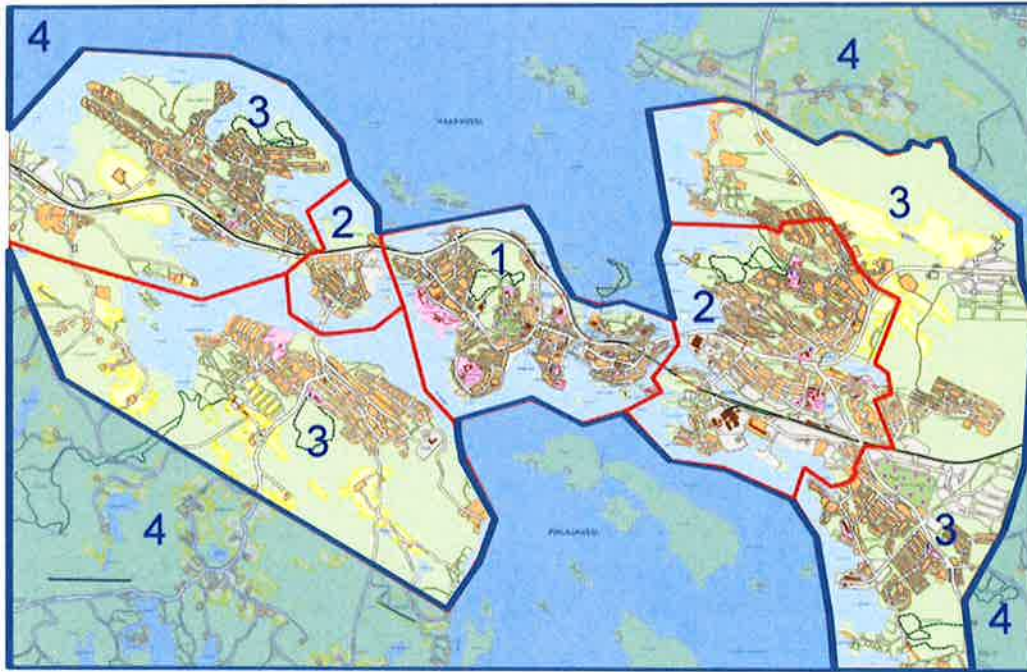
Katselmuskuvat Aholahden teollisuusalue

Hintatasojen vaihteluväliksi alueella on arvioitu:

- Teollisuus- ja varastotontit 3 – 7 €/m²
- K-tontit 15 – 50 €/k-m²
- Päivittäistavarakauppatontit 50 – 100 €/k-m²

4.6 Osa-alue 4 (muut alueet)

Muut 1-3 alueiden ulkopuoliset alueet kuuluvat alueeseen 4. Alueella ei sijaitse varsinaisia yritys-alueita, vaan alueella sijaitsee lähinnä yksittäisiä yrityskäytössä olevia tontteja.

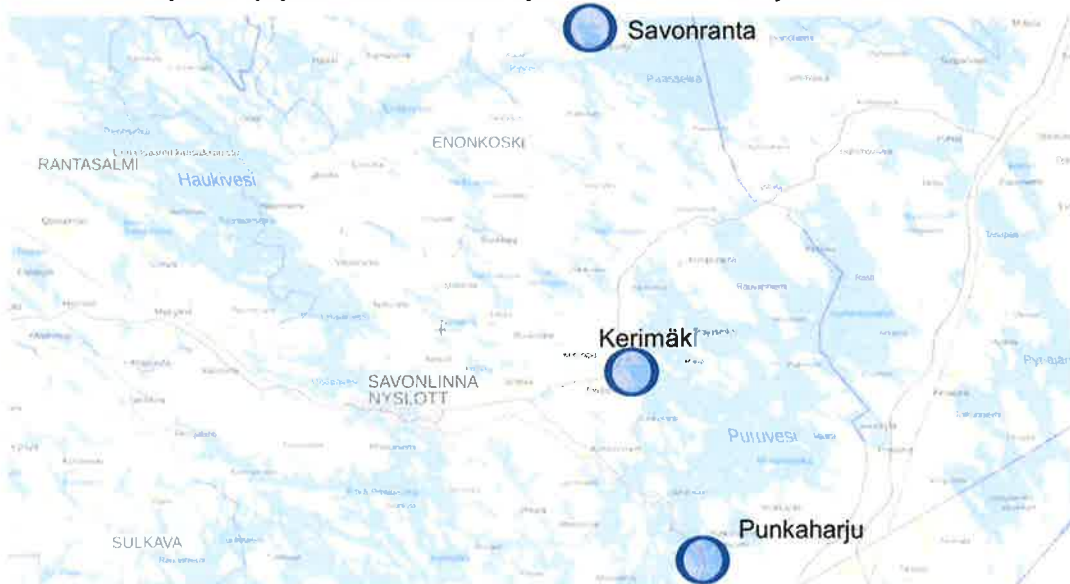


Kartta 8. Osa-aluekartta, alue 4 (alueen rajausta sinisellä).

Hintatasojen vaihteluväliksi alueella on arvioitu:

- Teollisuus- ja varastotontit 2 – 6 €/m²
- K-tontit 10 – 30 €/k-m²
- Päivittäistavarakauppatontit 50 – 100 €/k-m²

Osa-alue 4:ään kuuluu lisäksi kolme taajamakeskusta, Kerimäki, Savonranta ja Punkaharju. Alueille on määritetty erikseen teollisuustonttien hintataso. K-tonttien ja PT-tonttien hintataso on osa-alue 4 tasolla, joskin kysyntä näille tonteille taajamakeskuksissa on hyvin vähäinen.



Kartta 9. Taajamakeskukset Savonranta, Kerimäki ja Punkaharju.

4.6.1 Kerimäki

Kerimäen teollisuusalue sijaitsee Jouhenjoella, keskustan eteläpuolella. Teollisuusalue on painottunut metsäteollisuuteen. Alueen puualan toimijoita ovat Punkaharjun Puutaito ja Sahakuutio Oy. Alueella on myös muuta yritystoimintaa kuten Kala-Talo, jonka toimitilat ovat uudet. Jouhenjoen teollisuusalueella on myös ainakin kaksi kokonaan tyhjiillään olevaa teollisuushallia. Kerimäen keskustassa on riittävästi palveluita. Kirkon ympäristössä on muun muassa K-market, S-Market, Tokmanni, Alko, Apteekki ja kahviloita. Näkemyksemme mukaan Kerimäen nykyinen palvelutarjonta on riittävä, joten emme näe, että olisi kysyntää liike- tai toimistotontteille. Teollisuus-yritystontteille on olemassa pientä kysyntää etenkin Jouhenjoen alueella.



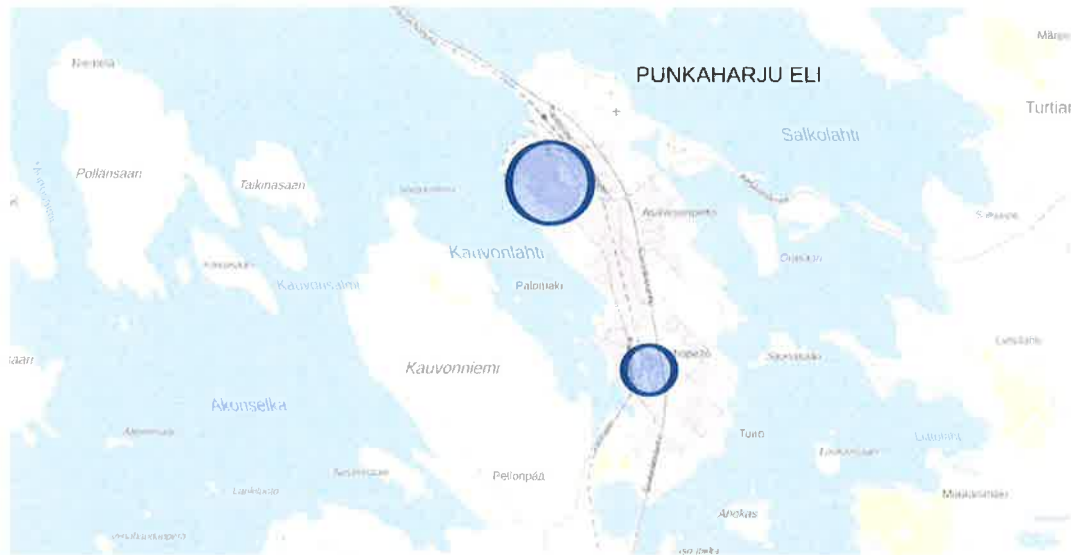
Kartta 9. Kerimäki ja Jouhenjoen teollisuusalue.



Katselmuskuvat: Kerimäen teollisuusalue

Teollisuustonttien hintatasojen vaihteluväliksi alueella on arvioitu:

- Teollisuus-varastotontit 1 – 3 €/m²
- K-tontit 10 – 30 €/k-m²
- Päivittäistavarakauppatontit 50 – 100 €/k-m²



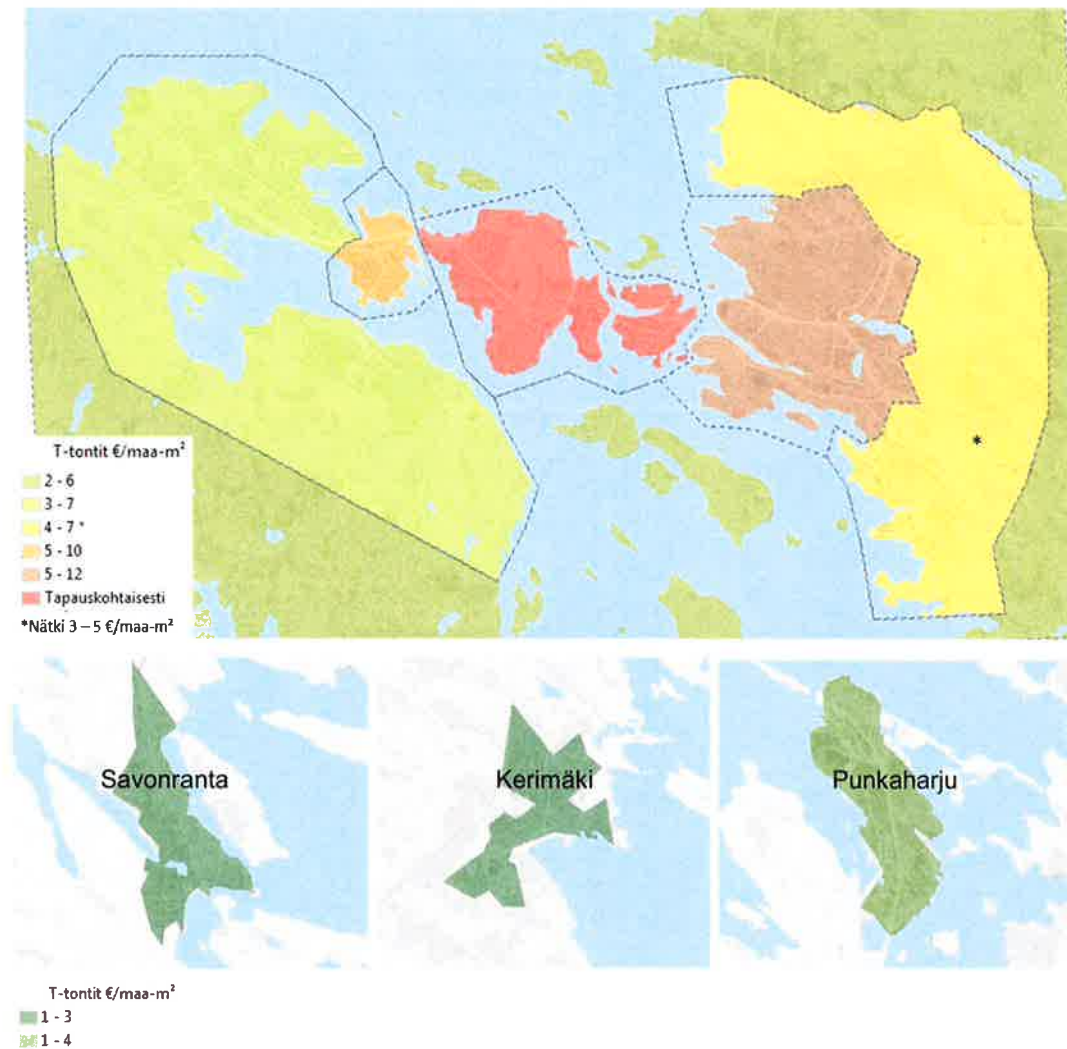
Kartta 11. Punkaharjun yritysalueet. Metsä Woodin (pohjoinen) ja Ahopellon (eteläinen)

Hintatasojen vaihteluväliksi alueella on arvioitu:

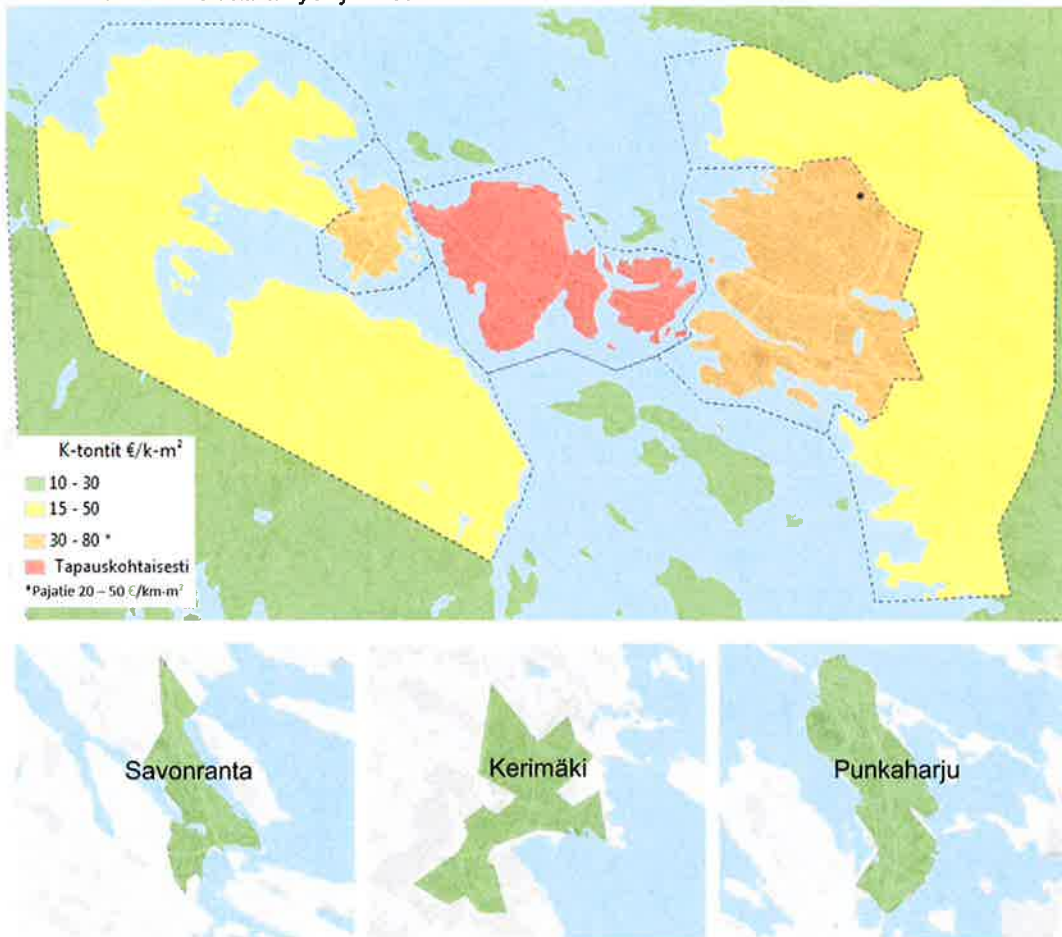
- Teollisuus-varastotontit 1 – 4 €/m²
- K-tontit 10 – 30 €/k-m²
- Päivittäistavarakauppatontit 50 – 100 €/k-m²

4.7 Savonlinnan yritysalueiden kartat

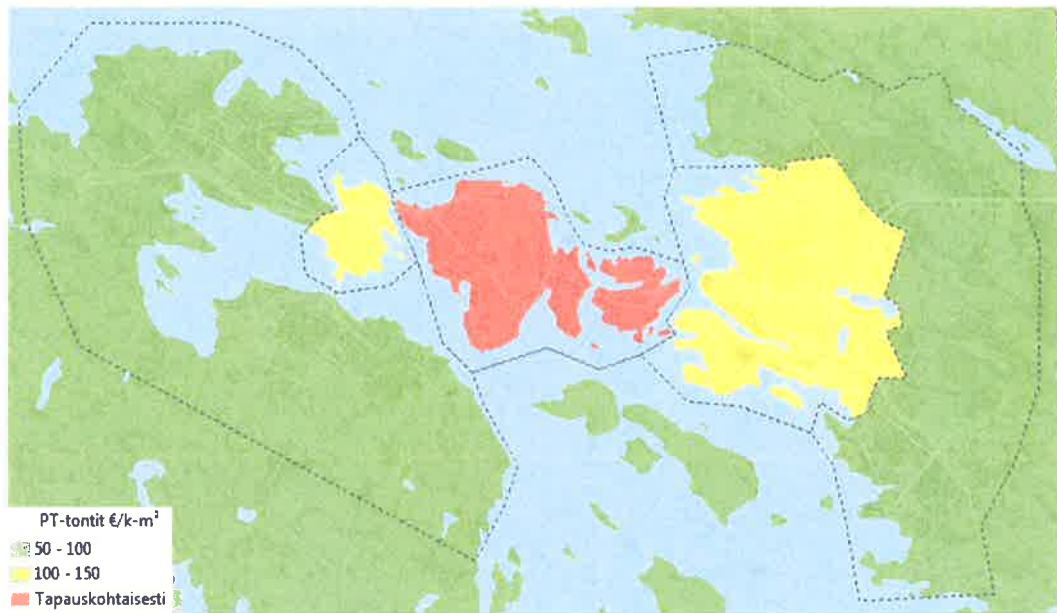
Alustavat T-tonttien hintavyöhykkeet.



Alustavat K-tonttien hintavyöhykkeet



Alustavat päivittäistavarakauppa -tonttien hintavyöhykkeet



5 Yhteenveto

Alue	T (€/maa-m ²)	K (€/k-m ²)	PT (€/k-m ²)
Keskusta	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Osa-alue 2 länsi	5-10	30 - 80	100 - 150
Osa-alue 2 itä	5-12	30 - 80	100 - 150
Osa-alue 3 länsi	3-7	15 - 50	50 - 100
Osa-alue 3 itä	4-7	15 - 50	50 - 100
Osa-alue 4	2-6	10 - 30	50 - 100
Savonranta	1-3	10 - 30	50 - 100
Kerimäki	1-3	10 - 30	50 - 100
Punkaharju	1-4	10 - 30	50 - 100

Helsinki 30.8.2018

Newsec Valuation Oy



Juha Nummi
juha.nummi@newsec.fi
+358 50 420 3954



Viivi Helanne
viivi.helanne@newsec.fi
+358 40 651 6313



Alex Ventin
Alex.ventin@newsec.fi
+358 50 578 0616



ALUEKOHTAISET TONTTIEN PERUS- JA VÄHIMMÄISHINNAT 2018

Indeksi 1927 (v. 2017 vuosikeskiarvo)
Tekninen lautakunta 30.1.2018 § 16

1. Omakotitonttien perushinta

<i>Vyöhyke</i>	<i>Perushinta</i>
I	11.700 € + 5,70 €/m ²
II	7.900 € + 5,70 €/m ²
III	6.900 € + 5,70 €/m ²
IV	Tapauskohtaisesti
Muut taajamat	2.200 € + 2,11 €/m ²

2. Rivi- ja kerrostalotonttien vähimmäishinta

<i>Vyöhyke</i>	<i>Vähimmäishinta</i>	
	<i>AR</i>	<i>AK</i>
I	122 €/k-m ²	112 €/k-m ²
II	73 €/k-m ²	68 €/k-m ²
III	67 €/k-m ²	61 €/k-m ²
IV	Tapauskohtaisesti	
Muut taajamat	Tapauskohtaisesti	

3. Teollisuus- ja liiketonttien perushinta

<i>Alue</i>	<i>Perushinta</i>
Schaumannintie ja Teknola	3.450 € + 5,70 €/m ²
Schaumannintien eteläosa ranta	Tapauskohtaisesti
Yrityspuisto, Satelliittikatu	3.450 € + 5,70 €/m ²
Yrityspuisto, muut tontit	3.450 € + 4,05 €/m ²
Nätki ja Pajatien alue	3.450 € + 4,05 €/m ²
Laitaatsilta ja Sortteerinlahti	Tapauskohtaisesti
Aholahdi	3.450 € + 4,05 €/m ²
Aholahdi Naistenlahdentie	3.450 € + 5,70 €/m ²
Muut taajamat	1.300 € + 3,05 €/m ²



Tekninen toimiala
Maankäyttöpalvelut

Yritystonttien perushinnat

Tekninen lautakunta 9.10.2018 §

Savonlinna

<i>Alue</i>	<i>Perushinta</i>
Schaumannintie ja Teknola	3.450 € + 5,70 €/m ²
Schaumannintien eteläosa ranta	Tapauskohtaisesti
Yrityspuisto, Satelliittikatu	3.450 € + 5,70 €/m ²
Yrityspuisto, muut tontit	3.450 € + 4,05 €/m ²
Nätäki ja Pajatien alue	3.450 € + 4,05 €/m ²
Laitaatsilta ja Sortteerinlahti	Tapauskohtaisesti
Aholahdi	3.450 € + 4,05 €/m ²
Aholahdi Naistenlahdentie	3.450 € + 5,70 €/m ²
Muut taajamat	1.300 € + 1,20 €/m²